

Le Grenelle de l'environnement pour l'immobilier tertiaire

*Conférence animée par Bertrand FABRE, Directeur de la Rédaction - Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment
Jeudi 3 Décembre 2009*

Intervenants

- **Philippe DEPOUX, Directeur de l'Immobilier - Generali FRANCE**
- **Serge GRZYBOWSKI, Président Directeur Général - Icade, Président du Groupe « Tertiaire Privé » dans le PLAN BATIMENT GRENELLE**
- **Philippe PELLETIER, Avocat, associé, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle - LEFEVRE, PELLETIER & ASSOCIES**
- **Daniel VALOATTO, Directeur Général Délégué à l'immobilier d'Entreprise - Nexity**
- **François DUPOUX, Président FEDENE - Fédération des Services Energie-Environnement**

La version de la loi Grenelle 1 impose d'engager la rénovation des bâtiments publics pour réduire d'au moins 40 % leur consommation d'énergie dans un délai de huit ans. La problématique de l'immobilier tertiaire est d'agir sur le stock sans oublier le flux (1 à 2% du stock), réduire la consommation d'énergie, augmenter les énergies renouvelables, en prenant en compte la double logique de l'investisseur : maîtriser le coût d'exploitation et développer la valeur de l'immeuble dans le temps (cf. le concept de Green Value).

A. Le Plan Bâtiment du Grenelle :

- **Philippe Pelletier - Lefèvre Pelletier & associés**

Actuellement nous sommes dans un processus de recherche d'immeubles tout économe qui nous conduit à l'horizon 2050 et qui pose la question de la valeur de ces immeubles verts, et peut entraîner un cercle vertueux de valorisation de l'actif.

Lors des rénovations énergétiques du parc de bâtiments tertiaires (le gros du travail à faire) on peut envisager un partenariat locataire/bailleur.

L'idée de garantie de la performance est très importante pour l'investisseur.

Il faut pouvoir financer ces opérations de rénovation des bâtiments publics, le 'Contrat de Performance énergétique' est un moyen (on rembourse les investissements grâce aux économies d'énergie réalisées).

L'immeuble devient un producteur d'énergie positive.

L'expérience montre qu'on se comporte différemment dans un immeuble quand il change : il y a interaction entre un lieu et une manière de l'occuper (contacts humains, niveau sonore).

B. Comment va être traité le parc tertiaire ?

- **Serge Grybowski - Icade**

La problématique du Grenelle est différente selon les actifs (bureaux, entrepôts, établissements publics). On a identifié 5 grands thèmes à aborder :

- la Réglementation Thermique 2012

Elle remplacera la RT 2005 mais pour le moment elle n'est pas assez précise pour être appliquée. Elle pourra aller jusqu'à une diminution de facteur 4 de la consommation d'énergie primaire. Les professionnels, bien qu'impliqués dans l'élaboration de la loi, s'inquiètent quant à son appropriation : ils évaluent à un an la durée entre le moment où la loi est votée et son application dans les permis de construire délivrés. Certaines innovations existent déjà et méritent d'être diffusées : la création de locaux techniques répartis dans les étages, qui permettent une plus grande efficacité quand les agents interviennent, cela leur évite aussi d'avoir à déranger leurs collaborateurs. Enfin il faudrait aussi établir une standardisation des modes de mesure car le kW/m² n'est jamais pareil selon les contrats de performance énergétique et les diagnostics de performance qui n'utilisent pas les mêmes standards et les mêmes techniques.

- Les certificats d'économie d'énergie

Il faudrait les rendre financièrement compréhensibles : il y a une pénalisation si les standards de consommation ne sont pas respectés par l'entreprise. Il faudrait aussi rendre opérant le mécanisme de financement des travaux que les entreprises effectuent. Les facility managers, les opérateurs immobiliers pourraient aussi engager des profits pour les propriétaires (et aussi les petits propriétaires).

- Le verdissement du bail

Attention à ce qu'il ne devienne pas une usine à gaz. Le décret de 53 est une appellation facile qui recouvre un équilibre subtil construit par la jurisprudence entre propriétaires et utilisateurs. Modifier cela par la loi est risqué : il faut respecter l'équilibre des parties et une approche contractuelle. Une annexe Grenelle permettrait de créer un dialogue entre propriétaires et bailleurs.

- Le parc existant

Il requiert une homogénéité des baux.

- Les bâtiments neufs

Il y a un problème d'évaluation de la consommation des immeubles car ils sont faits selon les coefficients de modulation des programmes informatiques mais n'émanent pas d'une mesure de la réalité. L'atteinte de l'objectif dépend de la rédaction de ces coefficients. Il y a besoin d'une discussion pour rendre pratique et applicable la réglementation et qu'elle ne soit pas seulement un coefficient réglementaire atteint.

Il faudrait donner aussi une définition précise de ce qu'est un bilan Carbone. On ne parle pas assez de l'énergie grise en amont et en aval des processus constructifs. On a besoin de voies et de moyens de cohérence.

C. Comment les personnes de la fédération voient-elles les changements induits par le Grenelle ?

- **François Dupoux - FEDENE**

L'efficacité énergétique est devenue une orientation majeure, partagée et crédible. Il faut installer une continuité dans l'action et une cohérence des mesures nécessaires.

Notons le problème de la dilution des responsabilités (entre installateurs, constructeurs...). Le contrat de performance énergétique permet de désigner un responsable.

L'horizon premier est 2012, lorsque le cadre réglementaire sera défini. En 2020 on observera des résultats. D'ici là il faut travailler sur la construction des bâtiments neufs, mais le problème majeur reste celui de l'existant qu'il faut transformer. Trois changements ou nouvelles techniques sont nécessaires : la mesure de l'efficacité énergétique une fois le bâtiment rendu 'vert' (par des compteurs par exemple), une gestion énergétique responsable, des garanties de respect qui peuvent se traduire par des pénalités (besoin de modèles de référence pour cela). Les nouveaux bâtiments peu consommateurs seront beaucoup plus complexes et sophistiqués, ce qui implique le besoin de former des gestionnaires en énergies qui travailleront au-delà de la conception du bâtiment.

D. L'avis du promoteur

- **Daniel Valoatto - Nexity**

Le Grenelle est une chance pour les métiers de l'immobilier et l'occasion de repenser le processus de construction. Il faut généraliser le label Basse Consommation pour anticiper l'échéance 2012.

Cela suppose une refonte de l'approche méthodologique du promoteur : une réflexion dès l'amont du projet, faire disparaître la notion de surcoût, une synergie des travaux des architectes et des bureaux d'étude, une maîtrise des démarches de certification. La basse consommation devient une norme.

Sur le plan technique plusieurs éléments sont repensés : l'enveloppe est conçue selon une approche bioclimatique, la consommation liée à l'éclairage (le poste majeur de dépense énergétique) est divisible par 4, l'utilisation des techniques de génie climatique permettra d'éviter l'utilisation de ventilateurs par exemple, enfin les énergies renouvelables sont les ultimes compléments de la performance énergétique.

Les nouveaux labels, comme BBC Rénovation et HQE, permettent de certifier la maîtrise énergétique des bâtiments. Récemment, la tour Athéna a obtenu la certification BBC Rénovation : cela représente une amélioration de 40 % de la consommation énergétique pour un surcoût seulement de 3% par rapport à une rénovation classique.

E. L'avis de l'investisseur

- **Philippe Depoux - Generali France**

Les entreprises ont besoin de budgets et d'hommes pour traiter le problème, c'est pourquoi il insiste sur le poste de 'Directeur Technique ET du Développement Durable' chez Generali. Generali développe 5 types d'action sur le sujet :

- La prévision du coût d'exploitation pour l'utilisateur.
- Le respect de la norme HQE tertiaire (aujourd'hui cela va sans dire). Tous les immeubles nouvellement livrés sont estampillés HQE tertiaire, mais le défaut est que cela reste plus déclaratif que mesurable.
- La mise au point d'un cahier des charges environnemental dans la manière et l'art de la construction. Il faut accepter que certains champs d'action soient limités pour respecter la norme HQE.
- Le Bilan Énergétique : il faut noter la difficulté pour l'investisseur de choisir les bonnes normes. La consommation des immeubles livrés est mesurée par le bureau Manexi et le bilan est présenté aux locataires. Ensuite Manexi réalise une analyse d'écarts entre les prévisions et la consommation réelle. Ils peuvent provenir de la structure de l'immeuble mais viennent souvent de la mauvaise exploitation par l'utilisateur. Dans ce cas il faut montrer au consommateur comment faire des gains rapides. Récemment Bureau Veritas a lancé le sujet du Green Rating : Generali possède cinq immeubles évalués par eux.
- Le développement de l'estampille HQE exploitation. Elle vise la performance de l'immeuble en exploitation. (cf. les immeubles de Cœur Défense). C'est là qu'on peut vraiment mesurer la consommation énergétique. Tous les deux ans on renouvelle les mesures.

Questions :

Que dire aux 60 millions de Français qui pressentent que ce sujet est important, mais qui ne savent pas quel degré de sérieux donner à ces mesures environnementales ?

- **Philippe Pelletier :**

Ce projet a du corps et une méthode moderne. La société civile a créé des objectifs et des exigences environnementales qui ont été approuvés à l'unanimité par les politiques. C'est

un projet durablement enraciné, et le changement politique n'entraînera pas le changement de la loi. Pour une fois on est dans un temps long, les échéances sont 2012 et 2020 ! Le Grenelle de l'Environnement est un texte sorti dans l'urgence (seulement une lecture au Sénat) mais il allie pragmatisme et intelligence. Il s'efforce que les règles rendent possibles la réalisation de l'objectif (pour les ménages, les moyens sont l'écoprêt, le crédit d'impôts). Ce projet crée une bonne cohésion sociale et la demande va plus vite que les décideurs ne l'avaient estimée.

Faut-il passer par l'incitation ou la contrainte pour faire appliquer ces nouvelles mesures ?

Le débat est très vif si l'on veut avancer vite, il faut passer par l'obligation ; mais on ne change pas la société par décrets... Il faut rechercher l'adhésion par l'exemplarité : il faut qu'il existe des pionniers qui l'ont fait, ce qui permet d'y croire.

*Compte rendu rédigé par Anne-Sophie Bastide
Etudiante de la Chaire Immobilier ESSEC-BNP Paribas Real Estate*